

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Generalsanierung der vorhandenen Sporthalle Bocklemünd
hier: Mitteilung über eine Kostenerhöhung gem. § 24 Abs. 2 GemHVO in Verbindung mit § 8
Ziffer 7 der Haushaltssatzung der Stadt Köln im Teilfinanzplan 0801 Sportförderung, Finanz-
stelle 5201-0801-4-5127 SpoAnl. Bocklemünd Bestandshalle**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Finanzausschuss	13.02.2017
Rat	14.02.2017

Beschluss:

Der Rat nimmt die Erhöhung der Gesamtkosten für die Generalsanierung der Sporthalle auf der Bezirkssportanlage Bocklemünd, Heinrich-Rohlmann-Str. um 750.000,00 € von bisher 4.649.350,00 € auf insgesamt 5.399.350,00 € zur Kenntnis.

Zur Deckung stehen investive Auszahlungsermächtigungen im Teilfinanzplan 0801, Sportförderung, Zeile 8, Auszahlung für Baumaßnahmen, Finanzstelle 5201-0801-4-5127 SpoAnl. Bocklemünd Bestandshalle zur Verfügung.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		750.000_€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja	<u>750.000</u>	<u>100</u> %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2018

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>25.000</u> €

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	<u>25.000</u> €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

Begründung

Mit Ratsbeschluss vom 08.04.2014 wurde die Generalsanierung der Sporthalle Bocklemünd mit einer Summe von 4.649.350,00 € genehmigt.

Im Rahmen der Planung wurde von dem für die Objektplanung beauftragten Büro Pannhausen eine Kostenverfolgung erstellt.

Hieraus ist zu erkennen, dass es im Bauvorhaben vor Baubeginn eine Kostensteigerung von z.Zt. brutto 750.000,- € gibt. Im Wesentlichen gliedert sich diese Kostensteigerung in folgende Gründe:

1. Auftragssummen nach Kostenanschlag/Beauftragung (Kostengruppen* 300+400)
2. Beauftragung von Fachplanern (Kostengruppe* 700)
3. Außenanlagen (Kostengruppe* 500)
4. Baukostenindex

* *Kostengruppen gem. DIN 276*

Alle nachfolgenden Summen sind Bruttosummen.

Kostensteigerung aus 1 (Kostenanschlag/Beauftragungen): Die aktuelle Kostenverfolgung der vergebenen Aufträge ergibt, dass Mehrkosten nach Beauftragung entstanden sind. Allerdings sind erst 16 der 34 notwendigen Ausschreibungen submittiert bzw. beauftragt.

Diverse Zusatzleistungen, die in den einzelnen Gewerken entstehen werden und nicht in der Kostenberechnung erfasst sind, wurden bereits in die Leistungsverzeichnisse eingearbeitet.

Die Umplanung zur barrierefreien Halle wurde notwendig durch das 2011 verabschiedete EU-Gesetz „Europäische Strategie zugunsten von Menschen mit Behinderungen 2010-2020: Erneuerter Enga-

gement für ein barrierefreies Europa“. Die vorangegangene Planung hatte sich auf die Sanierung des Bestands konzentriert, da es zum Zeitpunkt des Planungsbeginns (2008) noch keine einheitlichen Vorgaben für die Barrierefreiheit in der Bestandssanierung gab. Von Seiten der Planer und der Gebäudewirtschaft wurde zu Beginn der Planung angeregt, die Sanierung barrierefrei auszuführen, allerdings später in gemeinsam erfolgten Planungsbesprechungen verworfen, um die Kosten nicht in die Höhe zu treiben. Allen Beteiligten war bereits seinerzeit klar, dass die Barrierefreiheit nur durch erhebliche bauliche Maßnahmen zu erreichen wäre.

Erst mit Ratifizierung des EU-Gesetzes wurde auf erneutes Insistieren der beteiligten Planer gemeinsam mit dem Sportamt beschlossen, die Barrierefreiheit umzusetzen, obwohl der Entwurf (Leistungsphase 3) durch das Planungsbüro bereits fertig gestellt war. Deshalb wurde dieser Teil des Architektenplans auf die neu entstandene Grundlage der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) angepasst. Es mussten Teile der Umkleiden und ein Zuschauer-WC für Rollstuhlfahrer barrierefrei umgeplant werden. Hier wurden im Einzelnen Teile der Lüftungsanlage und der sanitären Einrichtungen geändert.

Zudem lag die Statik erst vollständig mit der Ausführungsplanung vor. Daraus resultiert, dass sich die Erkenntnisse der Detailplanung gegenüber dem Entwurf 2013 absetzen. Exemplarisch sind dies z.B. Maßnahmen im Bereich des Rohbaus/Statik, wie z.B.

Mehrmengen Durchbrüche, Barrierefreiheit nach Prüfstatik, Erdarbeiten Unterfangung Anbau Aufzug gemäß Statik

39.055,80 €

Erhöhter Aufwand Fassade gemäß Statik (Unterkonstruktion für die Dämmung der Halle, Konsole zur Lastabtragung am Sozialtrakt)

59.500,00 €

Mehrmengen Innentüren

19.337,50 €

In der ursprünglichen Planung wurde davon ausgegangen, dass die Hälfte der Türen instandgesetzt werden kann. Durch die langen Planungszeiträume und die Stilllegung des Untergeschosses ist eine Instandsetzung nicht mehr wirtschaftlich, es werden jetzt alle Türen ausgetauscht.

Bereits jetzt bekannt sind die Mehrkosten für die Abdichtung unter den Fliesen. Diese wurde in der Kostenberechnung vergessen und fehlt nun in der Gesamtsumme. Im Leistungsverzeichnis wird die Abdichtung entsprechend ergänzt. Die Mehrkosten hierfür belaufen sich auf 34.153,00 €

Im Stiefelgang des Untergeschosses wurde lokal eindringendes Wasser nach Starkregenereignissen festgestellt. Ein Bodengutachten hat ausgeschlossen, dass der Untergrund bzw. Grundwasserstand (drückendes Wasser) die Ursache dafür ist. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass es sich entweder um einen Kanalbruch handelt oder eine lokale Unregelmäßigkeit im angrenzenden Erdreich. Zusätzlich zur bereits erstellten Planung wurde beschlossen, im Rahmen der Erdarbeiten für die Sockeldämmung den betroffenen Bereich großflächig auszuschachten, zu untersuchen und nachträglich abzudichten. Diese Arbeiten wurden in der bereits submittierten Ausschreibung bereits erfasst.

Zusätzliche Erdarbeiten im Untergeschoss

21.420,00 €

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens forderte die Bauaufsicht eine Überarbeitung des Brandschutzkonzeptes, insbesondere der Entrauchung. Dies bedeutet, dass voraussichtlich zusätzliche Zuluft-Öffnungen eingebaut werden müssen. Die Mehrkosten, die hierfür entstehen würden, wurden in Anlehnung an die Forderungen einer baugleichen Halle geschätzt. Vertiefende Erkenntnisse werden sich mit Vorlage des geänderten Brandschutzkonzeptes Ende Januar 2017 ergeben.

Geschätzte Kostensteigerung Brandschutz

101.150,00 €

Summe Kostensteigerung aus 1 (Beauftragungen)

274.616,30 €

Zu 2 (Beauftragung von Fachplanern):

Die Kostensteigerungen in den Kostengruppe 700 resultieren aus zwei Bereichen.

Zum einen haben sich die anrechenbaren Kosten der Maßnahme erhöht. Damit erhöht sich auch die Honorargrundlage der Objektplanung und der Projektleitung/-steuerung. Die Planungsbüros sind teil-

weise seit 2009 nach der seinerzeit gültigen HOAI (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) beauftragt. Gemäß Grundsatzurteil haben die Planer das Recht, ihre Verträge an die aktuelle HOAI anpassen zu lassen. Diese Anpassung ist erfolgt, so dass die Planerhonorare der externen Planer sowie des Honorar der Gebäudewirtschaft gegenüber der Kostenberechnung 2013 gestiegen sind.

Seit Erstellung der Kostenberechnung gab es im Stiefelgang der Halle zwei Wassereintritte, die nicht eindeutig lokalisiert werden konnten. Deshalb wurde hier ein zusätzlicher Bodengutachter beauftragt, um Sondierungsbohrungen durchzuführen. Diese Kosten waren in der Kostenberechnung nicht enthalten, ebenso wenig die notwendigen Feuerwehrpläne.

Zum anderen fehlen hier diverse Zusatzkosten (Kosten des Bauaufsichtsamtes, Liegenschaftsamtes, zusätzliche Untersuchung am Gebäude zur Erstellung der Leistungsverzeichnisse, Feuerwehr, usw.), sozusagen handelt es sich um allgemeine Baunebenkosten, die im Vorfeld nicht einzuschätzen waren und deshalb auch nicht in die Kostenberechnung eingerechnet wurden.

Kostensteigerung aus 2 (alle weiteren Fachplaner)	137.992,45 €
Kostensteigerung aus 2 (Proj.-Steuerung/Proj.-leitung netto)	19.881,16 €
Kostensteigerung aus 2 (allgemeine Baunebenkosten)	<u>12.230,25 €</u>
Summe Kostensteigerung aus 2	170.103,86 €

Zu 3 (Außenanlagen): Ursprünglich sollten die Außenanlagen durch die Gebäudewirtschaft separat zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschrieben werden

Aus Gründen der Vermeidung einer temporären Verkehrssicherung wurde die Planung nun trotz genehmigter Kostenberechnung aufgenommen. Die geschätzten Gesamtkosten sind klassische Mehrkosten, die im ursprünglich genehmigten Beschluss vom 08.04.2014 nicht enthalten waren.

Die geschätzten Gesamtkosten belaufen sich auf **ca. 59.500,00€.**

Zu 4 (Baukostenindex): Für die Kostensteigerung gemäß Baukostenindex (BKI) seit Erstellung der Kostenberechnung 2013 wurden die Daten des statistischen Bundesamtes herangezogen. Im 2. Quartal 2013 betrug der BKI 108,1 Punkte, aktuell ist der BKI im 3. Quartal 2016 bei 113,7 Punkten. D.h. es gibt eine konjunkturbedingte Steigerung von 5,6 Punkten. Aus nachstehender Berechnung ergibt sich somit eine Kostensteigerung in Höhe von **240.854,39 €.**

$$\begin{array}{l} \text{Kosten (alt)} \quad \quad \quad \times \text{Index (neu) / Index (alt)} \quad = \text{Kosten (neu)} \\ 4.649.350,00 \times (113,7 / 108,1) = \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad \quad 4.890.204,39 \text{ € brutto} \end{array}$$

Damit belaufen sich die Gesamtkosten der Kostensteigerungen auf 745.074,55 € und ergeben ein gerundetes Ergebnis von **750.000,00 €.**

Die Kostenerhöhung wurden durch das Rechnungsprüfungsamt unter RPA-Nr. 2016/1596 zur Kenntnis genommen. Da mit Stand Mitte Dezember 2016 erst knapp die Hälfte der erforderlichen Ausschreibungen submittiert sind, kann derzeit zwar keine Garantie für die Endgültigkeit der Kosten gegeben werden, jedoch geht die Verwaltung aus vergleichbaren Projekten davon aus, dass möglicherweise noch ein Kostenrisiko von 230.000 € (Sicherheitszuschlag in Höhe von 5 % der Gesamtkosten in Höhe von rd. 4.600.000 €) abzudecken wäre.

Die Beschlussvorlage konnte der Bezirksvertretung Ehrenfeld und dem Sportausschuss zu ihren Sitzungen nicht mehr vorgelegt werden, die Anhörung der Bezirksvertretung Ehrenfeld erfolgt daher per Dringlichkeitsentscheidung. Da die Entscheidung über die Kostenerhöhung zur Fortführung der Maßnahme zudem zwingend erforderlich ist und eine Beratung in der nächsten regulären Sitzung zu erheblichen Verzögerungen bei der Generalsanierung führen würde und damit die Gefahr besteht, dass die ausführenden Firmen Schadenersatzansprüche wegen der Verzögerung geltend machen könnten, erfolgt die Information des Sportausschusses in Form einer nachträglichen Mitteilung. Die Einbindung der Ratsmitglieder ist dessen ungeachtet sichergestellt, da die Vorlage Gegenstand der Sitzungen des Finanzausschusses am 13.02.2017 und des Rates am 14.02.2017 ist. Die unmittelbare Vorlage in Finanzausschuss und Rat erfolgt, da eine Beratung und Beschlussfassung in der nächsten Sitzungsfolge zu erheblichen Verzögerungen im Baufortschritt der Generalsanierung führen würde und damit auch die Gefahr besteht, dass die ausführenden Firmen Schadenersatzansprüche auf-

grund der Verzögerung geltend machen könnten.

Die zusätzlichen Kosten in Höhe von 750.000,00 € werden im Teilfinanzplan 0801, Sportförderung, Zeile 8, Auszahlung für Baumaßnahmen, Finanzstelle 5201-0801-4-5127 Generalinstandsetzung Sporthalle Bocklemünd durch Umschichtung aus dem gleichen Teilfinanzplan 0801, Sportförderung Zeile 8, Auszahlung für Baumaßnahmen, Finanzstelle 5201-0801-0-1050 im Rahmen der echten Deckung zur Verfügung gestellt.